LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Saguenay

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2013

Faits saillants

- Le taux d'inoccupation se chiffrait à 2,8 % dans la région métropolitaine de recensement de Saguenay en octobre 2013, comparativement à 2,0 %, un an plus tôt.
- Un seul secteur s'est détendu, soit celui de Chicoutimi-Sud. Le taux d'inoccupation relevé y a atteint 3,2 %, comparativement à 1,4 % en 2012.
- Entre 2012 et 2013, la variation estimative du loyer moyen des appartements de deux chambres s'est établie à 1,9 %.

Figure 1

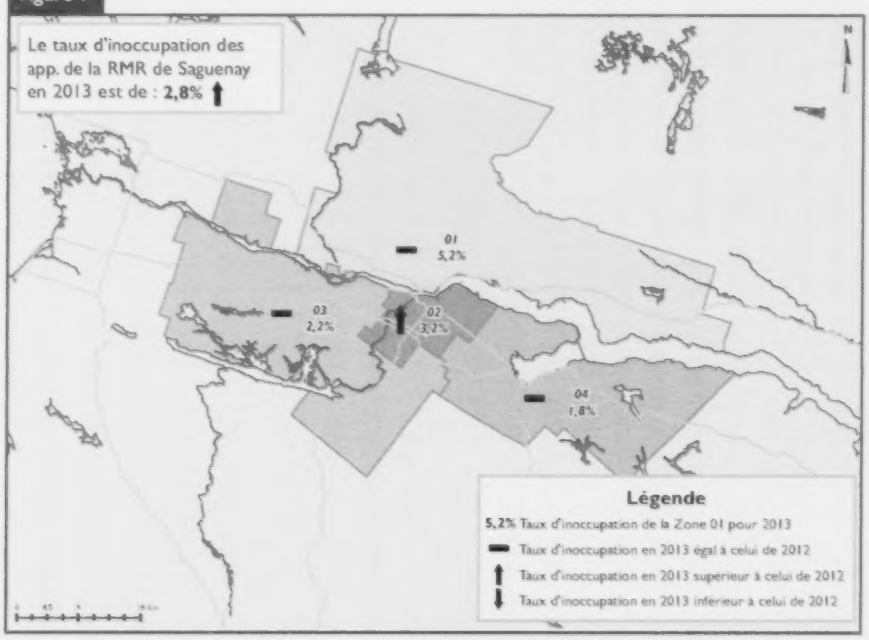


Table des matières

2 Le taux d'inoccupation a augmenté

2 Le marché ne s'est détendu que dans un seul secteur

2 Des conditions de marché plus serrées pour les grands appartements

3 Un pourcentage d'unités vacantes plus important dans les logements construits entre 1960 et 1974

3 Le taux de disponibilité a augmenté

3 Variation estimative du loyer moyen

4 Au Lac-Saint-Jean

7 Tableaux statistiques

16 Définitions

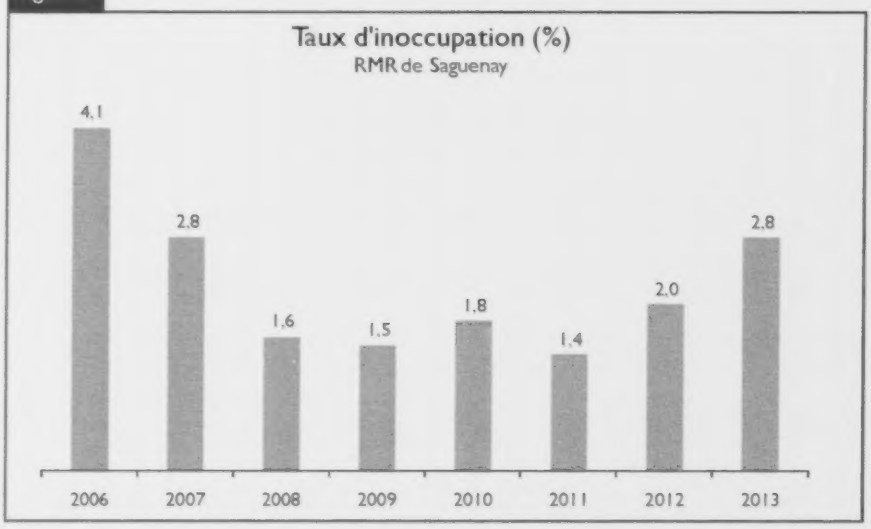
ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Le taux d'inoccupation a augmenté

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs menée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation était estimé à 2,8 % sur le marché locatif de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay en octobre 2013, alors qu'il était de 2,0 %, un an plus tôt. Les conditions sur le marché locatif se sont donc assouplies. Cette évolution de la conjoncture s'explique par une hausse de l'offre, jumelée à une demande moins soutenue.

Figure 2



Source : SCHL

Du côté de l'offre de logements, on a enregistré une progression du nombre d'unités locatives achevées[1] entre les deux dernières enquêtes : celui-ci est passé de 109 à 267.

Du côté de la demande, des forces mixtes se sont exprimées :

Un certain nombre de ménages susceptibles d'accéder à la propriété sont vraisemblablement demeurés locataires. En effet, le marché du travail en perte de vitesse, particulièrement chez les 25 à 44 ans, a restreint l'accession à la propriété.

En outre, le mouvement des jeunes intégrant le marché locatif a certainement été affecté par le recul de l'emploi à temps plein chez les 15 à 24 ans.

Ajoutons aussi que le repli de l'emploi a fait en sorte qu'un certain nombre de jeunes ont vraisemblablement quitté la région pour se trouver du travail ailleurs.

Cela étant, il est donc vraisemblable que le niveau de la demande ait reculé, ce qui – jumelé à la hausse de l'offre – a contribué à la détente du marché.

Le marché ne s'est détendu que dans un seul secteur

Sur le plan des secteurs, la situation est différente de celle observée l'an dernier. Entre octobre 2011 et 2012, deux secteurs avaient vu leurs conditions de marchés s'assouplir, soit le secteur Nord et Jonquière.

Cette année, c'est à Chicoutimi-Sud que le taux d'inoccupation a augmenté : celui-ci est passé de 1,4 à 3,2 %. Ce résultat n'est pas surprenant, compte tenu du fait que c'est aussi dans cette zone que les achèvements d'unités locatives ont le plus progressé : 155 unités ont été complétées en 2013, comparativement à 56, un an plus tôt.

Par ailleurs, le secteur Nord présentait le taux d'inoccupation le plus élevé, soit 5,2 % alors que c'est à La Baie que celui-ci était le plus faible, soit 1,8 %.

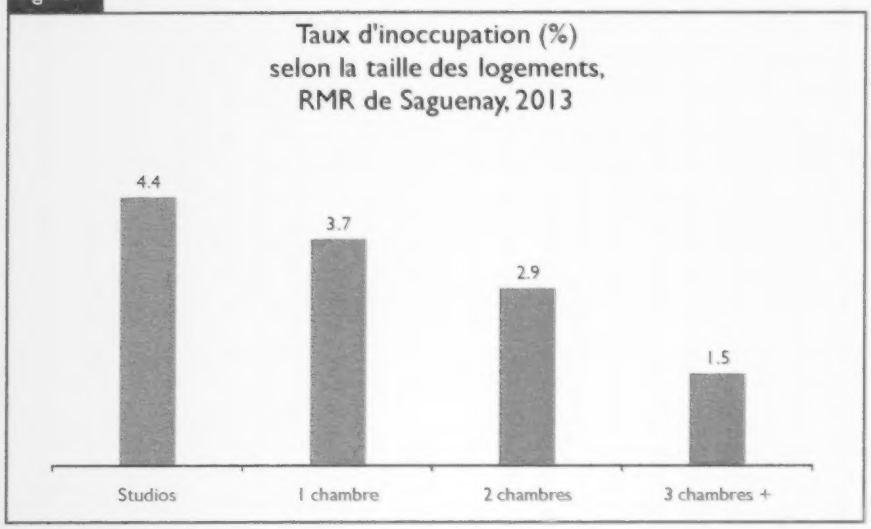
Des conditions de marché plus serrées pour les grands appartements

À l'instar des résultats des dernières années, on observe que le taux d'inoccupation est inversement proportionnel à la taille des appartements. De fait, la proportion d'unités vacantes dans les appartements de trois chambres et plus était la plus faible parmi tous les types de logements et se situait à 1,5 % en octobre dernier. La relation entre l'offre et la demande pour ce type de logements était donc plus tendue que pour les autres types d'appartements.

Les studios présentaient, quant à eux, le taux d'inoccupation le plus élevé, soit 4,4 %. Venaient ensuite les appartements d'une chambre avec

[1] Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter. Les logements locatifs achevés et faisant partie de l'Enquête sur les logements locatifs doivent être achevés en mai de la même année.

Figure 3



Source : SCHL

un taux de 3,7 %. Les appartements de deux chambres présentaient des conditions similaires à la moyenne régionale, tous types de logements confondus, soit 2,9 %.

Un pourcentage d'unités vacantes plus important dans les logements construits entre 1960 et 1974

Le taux d'inoccupation des appartements situés dans des immeubles construits entre 1960 et 1974 était estimé à 4,9 % en octobre 2013. Il s'agit d'une détente substantielle, car il était de 1,7 % un an plus tôt.

Puisque le loyer moyen de ces immeubles est relativement bas, la détente est probablement associée au recul présumé de la demande chez les jeunes.

A contrario, les immeubles plus récents semblent avoir davantage la cote auprès des locataires de la région puisque la proportion d'unités vacantes y était moins élevée. On a, en effet, enregistré un taux de 1,6 % dans les appartements construits entre 1990 et 1999 et un taux de 2,6 % dans ceux bâtis en 2000 ou après.

Le taux de disponibilité a augmenté

À l'image de la dynamique affectant le taux d'inoccupation, on note une progression du taux de disponibilité des logements, qui tient compte non seulement des unités vacantes, mais aussi de celles qui sont toujours occupées et qui se libéreront prochainement; le taux de disponibilité est ainsi passé de 2,4 à 3,4 % entre 2012 et 2013. C'est uniquement dans le secteur de Chicoutimi-Sud que le taux a varié, soit de 1,9 % à 3,7 %.

Notons que c'est dans le secteur Nord de la RMR que ce taux est le plus élevé, soit 5,4 %.

Ces résultats vont de pair avec l'évolution du taux d'inoccupation et reflètent les niveaux de l'offre et de la demande.

Variation estimative du loyer moyen[2]

Dans l'ensemble de la RMR, la variation estimative du loyer moyen des appartements de deux chambres s'est établie à 1,9 %. C'est dans le secteur de La Baie que la variation a été la plus importante : celle-ci s'est établie à 3,4 % entre 2012 et 2013. Ailleurs dans la région, elle se situait entre 1,9 et 2,2 %.

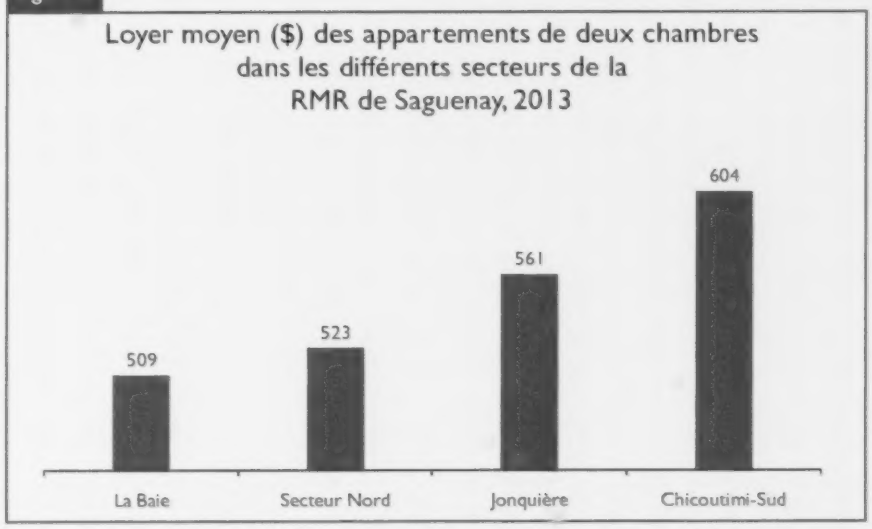
La variation plus soutenue observée à La Baie s'explique par le fait que les conditions du marché sont relativement tendues dans ce secteur, le taux d'inoccupation y ayant atteint 1,8 % en octobre dernier.

Les loyers moyens diffèrent sur le territoire de la RMR

En octobre dernier, le loyer moyen des appartements de deux chambres se situait entre 509 et 604 $ sur le territoire de la région de Saguenay. C'est à La Baie que le loyer était le plus bas, soit 509 $. Par ailleurs, c'est dans le centre urbain de la RMR, dans le secteur de Chicoutimi-Sud, que le loyer moyen des appartements de deux chambres était le plus élevé, dépassant légèrement la barre des 600 $. La proximité de nombreux services et des pôles d'emplois explique, en partie, le fait que les loyers y soient plus hauts.

[2] À noter que la SCHL utilise une mesure qui permet d'estimer l'évolution des loyers dans les immeubles existants et d'éliminer ceux qui ont été construits ou convertis entre les enquêtes. L'estimation du pourcentage constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Figure 4



Source : SCHL

Au Lac-Saint-Jean

Tous les centres urbains du Lac-Saint-Jean ont vu leur taux d'inoccupation varier entre les deux dernières enquêtes. Néanmoins, ces différents marchés n'ont pas évolué de la même façon. Les marchés d'Alma, de Roberval et de Saint-Félicien se sont détendus alors que celui de Dolbeau-Mistassini s'est resserré. C'est d'ailleurs dans ce dernier que les conditions de marché étaient les plus tendues en octobre dernier, avec un pourcentage de logements vacants de 3,5 %. Par ailleurs, c'est à Saint-Félicien que la proportion d'unités libres était la plus importante, soit 5,0 %.

De plus, la variation du loyer moyen des appartements de deux chambres a augmenté dans tous les centres urbains du Lac-Saint-Jean. Celle-ci s'est chiffrée à 1,1 % à Dolbeau-Mistassini, 1,5 % à Alma, 2,0 % à Saint-Félicien et 3,2 % à Roberval.

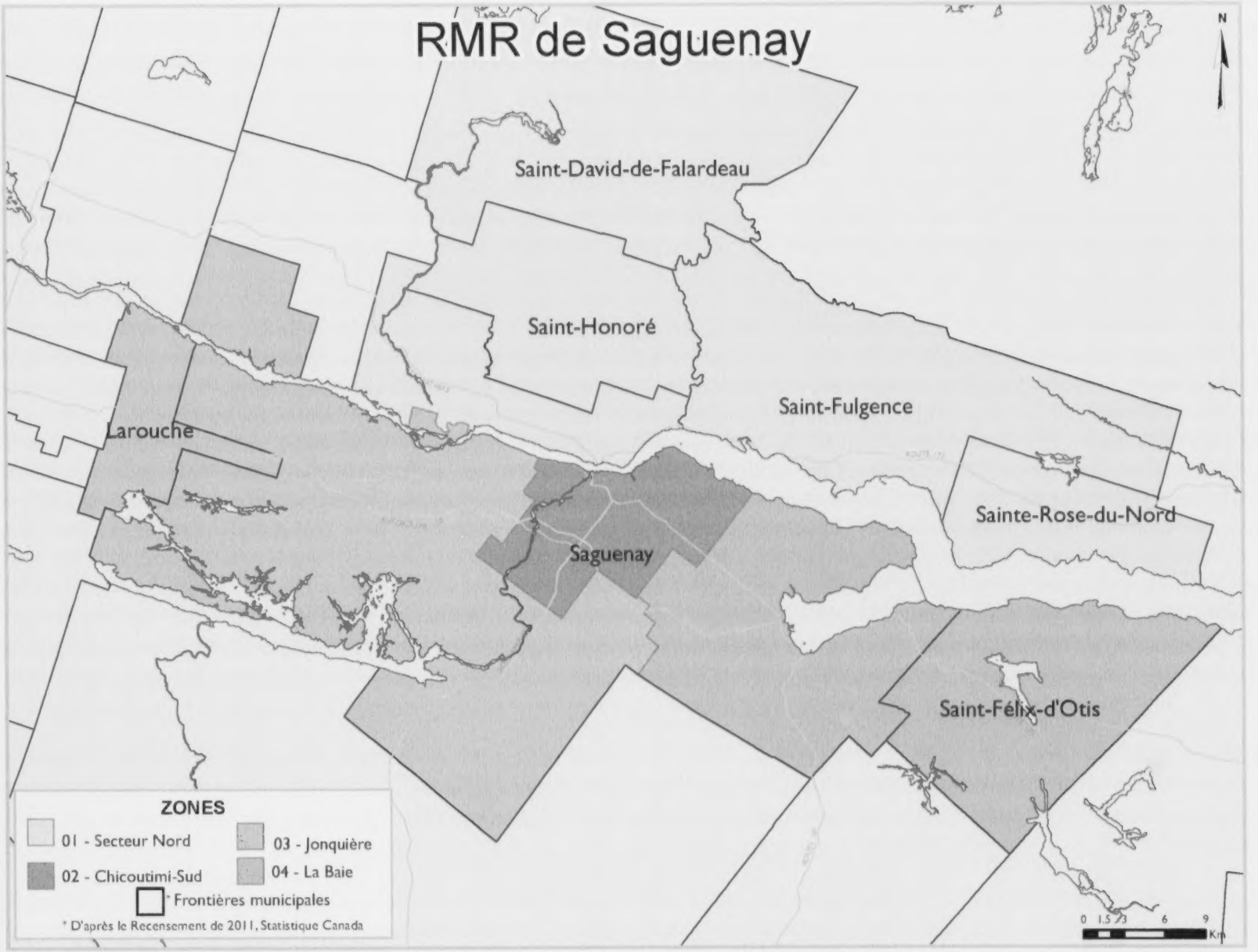
Ailleurs au Québec

En général, la situation des marchés est demeurée stable dans les grands centres urbains du Québec, sauf dans les RMR de Québec, Gatineau et Saguenay, où le taux d'inoccupation a enregistré une hausse. Les taux d'inoccupation des RMR de Sherbrooke, Trois-Rivières et Gatineau, qui se sont établis à 5,3 %, 5,1 % et 5,1 %, respectivement, sont parmi les plus hauts de la province. À l'inverse, les RMR de Québec, Saguenay et Montréal présentent la plus faible proportion de logements vacants, ce qui en fait donc les marchés les plus serrés (2,3 %, 2,8 % et 2,8 %, respectivement).

Dans l'ensemble des agglomérations de recensement (AR), zones qui comptent de 50 000 à 99 999 résidents, le taux d'inoccupation moyen des appartements de deux chambres s'est élevé à 3,7 %.

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	oct. 2012	oct. 2013
Abbotsford	4,2	3,2
Barrie	2,0	3,0
Brantford	3,5	2,9
Calgary	1,3	1,0
Edmonton	1,7	1,4
Gatineau	3,3	5,1
Grand Sudbury	2,7	3,4
Guelph	1,4	1,9
Halifax	3,0	3,2
Hamilton	3,5	3,4
Kelowna	4,0	1,8
Kingston	1,7	2,3
Kitchener-Cambridge-Waterloo	2,6	2,9
London	3,9	3,3
Moncton	6,7	9,1
Montréal	2,8	2,8
Oshawa	2,1	2,1
Ottawa	2,5	2,9
Peterborough	2,7	4,8
Québec	2,0	2,3
Regina	1,0	1,8
Saguenay	2,0	2,8
Saint John	9,7	11,4
Saskatoon	2,6	2,7
Sherbrooke	5,0	5,3
St. Catharines-Niagara	4,0	4,1
St. John's	2,8	3,2
Thunder Bay	1,1	2,6
Toronto	1,7	1,6
Trois-Rivières	5,2	5,1
Vancouver	1,8	1,7
Victoria	2,7	2,8
Windsor	7,3	5,9
Winnipeg	1,7	2,5
Tous les centres	**2,6**	**2,7**


RMR de Saguenay
N
Saint-David-de-Falardeau
Saint-Honoré
Saint-Fulgence
Larouche
Sainte-Rose-du-Nord
Saguenay
Saint-Félix-d'Otis
ZONES
01 - Secteur Nord
02 - Chicoutimi-Sud
03 - Jonquière
04 - La Baie
Frontières municipales
* D'après le Recensement de 2011, Statistique Canada
0 1.5 3 6 9
Km

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE SAGUENAY	
Zone 1	**Secteur Nord : Chicoutimi-Nord, Saint-Honoré, Shipshaw, Saint-Fulgence et le canton Tremblay**
Zone 2	**Chicoutimi-Sud**
Zones 1-2	**Chicoutimi et secteur Nord**
Zone 3	**Jonquière, Larouche, Laterrière et Lac Kénogami**
Zone 4	**La Baie**
Zones 1-4	**RMR de Saguenay**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nombre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location - nombre de chambres
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, appartements en copropriété, selon les sous-secteurs (copropriétés)
4.3.2 Univers des coprop., nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Calgary, Edmonton, Abbotsford, Kelowna et Victoria

Données sur les logements locatifs du marché secondaire

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nombre de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Zone 1 - Secteur Nord	**	**	**	**	3,6	**	0,0	**	2,4	5,2
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	5,2	**	1,4	2,9	1,4	3,3	0,7	**	1,4	3,2
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2)	4,7	**	1,6	3,9	1,8	3,6	0,5	2,8	1,6	3,6
Zone 3 - Jonquière	**	**	4,6	3,5	**	**	**	0,0	2,8	2,2
Zone 4 - La Baie	**	**	**	**	1,9	1,8	0,0	1,2	1,5	1,8
Saguenay (RMR)	**3,7**	**4,4**	**2,5**	**3,7**	**2,1**	**2,9**	**1,0**	**1,5**	**2,0**	**2,8**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Zone 1 - Secteur Nord	**	**	432	436	527	523	588	625	523	538
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	384	382	448	481	585	604	609	671	543	576
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2)	405	399	446	474	573	590	603	656	539	568
Zone 3 - Jonquière	368	376	431	431	535	561	586	629	522	534
Zone 4 - La Baie	326	334	411	467	492	509	500	499	478	497
Saguenay (RMR)	**390**	**389**	**439**	**455**	**549**	**571**	**584**	**623**	**527**	**548**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Zone 1 - Secteur Nord	16	17	145	172	958	1 046	208	233	1 327	1 468
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	169	187	1 205	1 269	3 520	4 034	596	648	5 490	6 138
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2)	185	204	1 350	1 441	4 478	5 080	804	881	6 817	7 606
Zone 3 - Jonquière	77	93	783	934	3 568	4 092	506	591	4 934	5 710
Zone 4 - La Baie	8	8	164	193	854	1 071	256	279	1 282	1 551
Saguenay (RMR)	**270**	**305**	**2 297**	**2 568**	**8 900**	**10 243**	**1 566**	**1 751**	**13 033**	**14 867**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Saguenay

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Zone 1 - Secteur Nord	**	**	**	**	4,2	**	0,0	**	2,8	5,4
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	5,2	**	1,8	3,1	1,5	4,0	2,7	**	1,9	3,7
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2)	4,7	5,5	1,9	4,1	2,1	4,3	2,0	3,1	2,1	4,1
Zone 3 - Jonquière	**	**	5,5	3,9	**	2,3	**	1,0	3,0	2,7
Zone 4 - La Baie	**	**	2,7	**	1,9	2,4	1,5	**	2,0	2,6
Saguenay (RMR)	**3,7**	**	**3,1**	**3,9**	**2,2**	**3,4**	**2,0**	**2,3**	**2,4**	**3,4**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
RMR de Saguenay

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13	oct.11 à oct.12	oct.12 à oct.13
Zone 1 - Secteur Nord	**	**	++	++	**	++	**	**	3,1	++
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	**	++	++	**	++	2,2	**	**	1,1	2,3
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2)	3,6	++	++	**	1,3	**	1,9	1,9	1,5	1,8
Zone 3 - Jonquière	**	++	0,8	++	-1,1	1,9	**	++	++	2,5
Zone 4 - La Baie	**	**	-4,2	4,7	-4,2	3,4	++	++	-5,1	3,5
Saguenay (RMR)	++	++	++	1,8	++	1,9	++	1,3	++	2,2

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Saguenay

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Saguenay (RMR)										
Avant 1960	0,0	0,0	**	**	**	**	**	0,2	2,5	2,5
1960 à 1974	5,8	**	2,8	5,6	1,1	5,4	0,6	1,4	1,7	4,9
1975 à 1989	**	**	4,0	0,9	1,2	3,0	1,3	1,9	2,0	2,2
1990 à 1999	**	**	**	**	**	**	0,0	0,0	**	1,6
2000 ou après	**	**	0,0	**	**	**	0,0	**	**	2,6
Tous les immeubles	3,7	4,4	2,5	3,7	2,1	2,9	1,0	1,5	2,0	2,8

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Saguenay

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Saguenay (RMR)										
Avant 1960	395	351	390	395	458	468	512	565	449	464
1960 à 1974	390	399	451	475	523	544	580	581	504	521
1975 à 1989	394	373	459	467	524	527	590	610	516	521
1990 à 1999	**	**	507	502	586	577	655	652	602	589
2000 ou après	**	**	472	505	747	754	648	743	705	723
Tous les immeubles	390	389	439	455	549	571	584	623	527	548

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Saguenay

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Saguenay (RMR)										
3 à 5 unités	**	0,0	**	**	2,0	2,9	0,7	**	1,6	2,8
6 à 19 unités	4,7	**	3,9	2,9	2,1	2,9	0,8	2,1	2,5	2,9
20 à 49 unités	3,3	**	0,3	4,1	1,8	1,9	6,3	3,1	1,9	3,3
50 à 99 unités	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
100 unités et +	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tous les immeubles	3,7	4,4	2,5	3,7	2,1	2,9	1,0	1,5	2,0	2,8

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Saguenay

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Saguenay (RMR)										
3 à 5 unités	436	382	402	433	551	572	570	613	532	552
6 à 19 unités	383	395	448	461	542	561	593	634	517	537
20 à 49 unités	380	379	504	511	587	629	671	671	557	573
50 à 99 unités	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
100 unités et +	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tous les immeubles	390	389	439	455	549	571	584	623	527	548

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation):
a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$), d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de Saguenay

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Zone 1 - Secteur Nord	**	**	2,6	3,0	**	**	-	-	-	-
Zone 2 - Chicoutimi-Sud	0,6	3,4	2,1	3,1	1,1	2,3	-	-	-	-
Chicoutimi et secteur Nord (zones 1-2)	1,0	4,2	2,2	3,0	1,2	2,2	-	-	-	-
Zone 3 - Jonquière	**	**	3,4	2,1	2,7	5,3	-	-	-	-
Zone 4 - La Baie	1,3	0,6	1,5	4,5	**	**	-	-	-	-
Saguenay (RMR)	**1,6**	**2,8**	**2,5**	**2,9**	**1,9**	**3,3**	**-**	**-**	**-**	**-**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers RMR de Saguenay

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13	oct.12	oct.13
Saguenay (RMR)										
Moins de 400 $	5,3	**	**	**	**	**	**	**	**	**
400 à 449 $	**	**	**	**	0,7	**	**	0,0	1,5	4,2
450 à 499 $	**	**	1,1	5,2	0,6	**	**	0,0	1,3	3,5
500 à 549 $	**	**	**	**	3,5	**	0,0	**	3,4	**
550 à 599 $	**	**	**	**	0,8	3,7	0,5	**	0,8	3,9
600 $ et +	**	**	**	0,0	2,4	2,5	1,0	**	1,9	2,4
Toutes les fourchettes	3,7	4,4	2,5	3,7	2,1	2,9	1,0	1,5	2,0	2,8

[1] Taux d'inoccupation selon la fourchette de loyers lorsque le loyer est connu. Pour le total, les taux d'inoccupation incluent tous les immeubles

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
- Aucun logement de cette catégorie dans l'univers s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'ELL porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon.

L'ELL se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. Elle a lieu pendant les deux premières semaines d'avril et d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

La SCHL revoit constamment l'univers des immeubles de logements locatifs pour veiller à ce qu'il soit le plus complet possible. Chaque année, les immeubles achevés récemment qui comptent au moins trois logements locatifs sont ajoutés à l'univers de l'Enquête. De plus, la SCHL effectue des examens approfondis en comparant l'univers locatif à d'autres sources de données pour s'assurer que la liste des immeubles visés par l'Enquête est aussi complète que possible.

L'ELL de la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs et existants. En outre, une mesure permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte des immeubles qu'ont en commun les échantillons d'enquête de la période actuelle et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon de l'Enquête sur la variation en pourcentage des loyers, et l'on obtient ainsi une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives à la variation des loyers dans les immeubles existants sont diffusées dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* pour le Canada et pour chaque province, ainsi que dans les rapports portant sur les régions métropolitaines de recensement (Enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la SCHL mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'ELL : maisons individuelles offertes en location, maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements), maisons en rangée en propriété absolue offertes en location, appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés), appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation), logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements), appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les loyers des copropriétés offertes en location n'ont pas été recueillies pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

Chaque année, la SCHL revoit les méthodes d'estimation utilisées dans le cadre de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, ce qui peut entraîner des changements aux estimations déjà publiées. Toutefois, toutes les données statistiques figurant dans la présente publication sont conformes aux nouvelles méthodes d'estimation.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Les données sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Les indicateurs de l'abordabilité des logements locatifs

La SCHL ne fait plus état de ses indicateurs de l'abordabilité des logements locatifs (c.-à-d., comparaison du loyer moyen et du revenu moyen des locataires) en raison de l'importante variabilité des données sous-jacentes sur le revenu des locataires.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2013, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Les résultats de recherche sur le logement vous intéressent-ils?

Demeurez au fait des plus récents résultats de recherche sur l'habitation et des différents événements d'intérêt liés aux logements durables, aux conditions de logement, aux tendances, au financement de l'habitation, et à bien d'autres sujets.

Inscrivez-vous dès maintenant au bulletin électronique « Recherche en habitation » de la SCHL!

64437_2013_A01